

BGer 4A_285/2022 vom 16. Juni 2023

Bundesgericht, 2023-06-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_285_2022

FR: TF 4A_285/2022 du 16 juin 2023

IT: TF 4A_285/2022 del 16 giugno 2023

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par le tribunal cantonal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF) dans une affaire civile de droit du bail (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en la matière (art. 74 al. 1 let. a LTF). Le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1; 136 II 304 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 139 I 22 consid. 2.3; 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5) ou ont été établies en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

E. 3

Alors que, dans son avis de fixation du loyer initial, la bailleresse s'était prévaluée des loyers usuels du quartier, la locataire a fondé son action en contestation du loyer initial sur le rendement net. Invitée à produire un calcul de rendement net, la bailleresse a effectué un calcul de rendement brut, alléguant que l'appartement litigieux était une construction

récente. La cour cantonale a adopté le critère du rendement brut, procédant à une estimation du rendement selon ce critère. La baillesse recourante lui reproche d'avoir violé les art. 270 al. 1, 269 et 269a let. a CO .

E. 3.1

Selon la jurisprudence, le critère (absolu) applicable pour déterminer si le loyer initial convenu par les parties est abusif diffère selon que l'immeuble est ancien, qu'il est récent ou qu'il n'est ni l'un ni l'autre.

E. 3.1.1

Lorsque l'immeuble n'est ni ancien ni récent, le critère du rendement net de l' art. 269 CO - qui, selon la note marginale, est la "règle" - a la priorité sur le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (art. 269a let. a CO). Même si, dans la formule officielle de conclusion du nouveau bail, le bailleur invoque que le loyer convenu est conforme aux loyers usuels de la localité ou du quartier, le locataire peut toujours tenter de prouver que le loyer permet au bailleur d'obtenir un rendement net excessif (art. 269 CO), et ce n'est donc qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité de déterminer le caractère excessif du rendement net, qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (art. 269a let. a CO) (ATF 147 III 14 consid. 4.2; ATF 124 III 310 consid. 2b; sur le devoir du bailleur de collaborer à la preuve du rendement net, cf. ATF 147 III 14 consid. 6.1 et les arrêts cités).

E. 3.1.2

Lorsque l'immeuble est ancien, la hiérarchie des deux critères absolus que sont le critère du rendement net et le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier, est inversé: le critère des loyers usuels l'emporte sur le critère du rendement net (ATF 147 III 14 consid. 4.2; ATF 140 III 433 consid. 3.1). Lorsque l'immeuble est ancien, le bailleur peut donc se prévaloir de la prééminence du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier; le fait que ce critère ait la priorité ne l'empêche toutefois pas d'établir que l'immeuble ne lui procure pas un rendement excessif à l'aide du rendement net (arrêt 4A_191/2018 du 26 mars 2019 consid. 3.1 et les arrêts cités). Est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins, au moment où débute le bail; autrement dit, ce délai de trente ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition, et doit être échu au moment où débute le bail (ATF 147 III 14 consid. 4.2; ATF 144 III 514 consid. 3.2; sur la présomption de loyer abusif, cf. ATF 147 III 431 consid. 3.4; 148 III 209 consid. 3).

E. 3.1.3

Lorsque l'immeuble est récent, le critère absolu applicable est celui du rendement brut de l' art. 269a let. c CO. Le bailleur peut reporter entièrement ses coûts sur les loyers (coûts financiers, frais d'entretien et charges courantes). Le rendement brut est le rapport exprimé en pour-cent entre le loyer net (à l'exclusion des frais accessoires) de l'objet loué et son prix de revient, c'est-à-dire des frais d'investissement (prix d'achat du terrain et coût de la construction). La jurisprudence ayant augmenté le taux de rendement admissible du 100 % des fonds propres dans le cadre du calcul du rendement net à 2 % tant que le taux hypothécaire de référence est égal ou inférieur à 2 % (ATF 147 III 14 consid. 8), la doctrine préconise de réévaluer aussi le taux admissible du rendement brut (cf. PHILIPPE CONOD, Protection contre les loyers abusifs; rendement net art. 269 CO ; réévaluation des fonds propres; taux de rendement des fonds propres, in DB 2021, n. 53 ss, p. 48). Il n'y a pas lieu

d'examiner la question en l'espèce.

E. 3.2

Il ressort des faits constatés que l'appartement litigieux a été construit en 2019 dans le cadre de la surélévation de l'immeuble acquis par la bailleresse en 2006. Il ne s'agit donc pas d'un immeuble ancien, ce qui n'est pas contesté.

La cour cantonale a considéré que si la bailleresse ne pouvait invoquer le critère des loyers usuels du quartier, elle pouvait se prévaloir du rendement brut de l' art. 269 let . c CO. Elle a relevé que la méthode "hybride" préconisée par la locataire ne résulte ni de la loi, ni de la jurisprudence. Elle l'a écartée, en relevant que les travaux de surélévation n'ont apporté aucune plus-value aux appartements anciens et que le coût de ceux-ci n'a pas été répercuté sur les locataires des appartements surélevés. Elle a considéré qu'il se justifiait de procéder à un calcul du rendement brut, qui pouvait reposer sur une estimation puisque la bailleresse n'avait pas produit toutes les pièces nécessaires, ne fournissant pas la preuve du prix de revient du terrain sur lequel est érigé l'immeuble, ni celui d'éventuelles installations communes dont profiterait la locataire de l'appartement litigieux.

La cour cantonale a ainsi procédé au calcul du rendement brut, en se basant sur le coût des travaux de surélévation de l'immeuble, admis par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, de 11'134'980 fr., auquel elle a ajouté le montant d'autres travaux, allégué par la bailleresse et expressément admis par la locataire, à hauteur de 700'000 fr. Elle n'a pas tenu compte du prix de revient du terrain sur lequel est érigé l'immeuble, la bailleresse n'ayant pas produit de pièces permettant de l'estimer. Elle a appliqué le taux de rendement brut de 4,5 % proposé par les parties, pour en déduire que le loyer admissible des immeubles s'élève à 532'574 fr. 10 (11'834'980 fr. x 4,5 %) et celui de l'appartement, qui représente une surface de 91 m

2 sur un total de 1'970 m

2 , à 24'601 fr. 15 par an (532'574 fr. 10 / 1'970 m

2 = 270 fr. 35, x 91 m

2), arrondis à 24'600 fr. par an, soit 2'050 fr. par mois (charges non comprises). La cour cantonale ne s'est pas référée aux statistiques cantonales invoquées par la bailleresse.

E. 3.3

La bailleresse recourante ne critique ni le fait que la cour cantonale ait considéré l'immeuble comme une construction récente, ni l'application du rendement brut de l' art. 269a let . c CO, ni le coût des travaux de surélévation, ni le montant supplémentaire de 700'000 fr., ni le taux de rendement de 4,5 %, que la locataire avait aussi admis.

Si elle relève que la cour cantonale n'a pas pris en compte le coût du terrain, elle ne démontre pas que celle-ci aurait constaté arbitrairement qu'elle n'avait pas fourni d'élément permettant de le répartir de façon à connaître la part afférente à l'appartement litigieux, ni non plus d'ailleurs qu'elle n'avait pas allégué et prouvé le prix d'éventuelles installations communes de l'immeuble dont profiterait l'appartement litigieux. Son grief est irrecevable (art. 106 al. 2 LTF).

La critique de la recourante revient essentiellement à remettre en cause l'estimation "grossière" du calcul du rendement brut effectué par la cour cantonale et à faire valoir que le loyer aurait dû être déterminé sur la base de statistiques cantonales. Ce faisant, la recourante

méconnaît que les statistiques cantonales ou communales (non officielles au sens de l' art. 11 al. 4 OBLF) ne sont pas applicables au calcul du rendement brut, mais sont prises en considération dans le cadre du calcul du rendement net (en principe pour les immeubles ni anciens, ni récents), lorsque le bailleur ne produit pas les documents en sa possession (arrêt 4A_17/2017 du 7 septembre 2017 consid. 2.2.2) et que, faute de documents suffisants, le juge est obligé de fixer le loyer (cf. sur la méthode à suivre, l' ATF 147 III 14 consid. 6.1), ainsi que dans le cadre de l'application du critère des loyers usuels dans la localité ou le quartier (en principe pour les immeubles anciens) lorsqu'il incombe au bailleur d'affaiblir la présomption de loyer abusif ou, en cas d'échec, que le juge doit fixer lui-même le loyer initial (cf. sur la méthode à suivre, l' ATF 148 III 209 consid. 3.2).

Enfin, en tant qu'elle ajoute "à toutes fins utiles, que le loyer initial [convenu] est inférieur au loyer LDTR autorisé, alors que les loyers LDTR sont notoirement bas", la recourante se limite à cette seule affirmation. Faute de motivation du grief satisfaisant aux art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF, il n'y a pas lieu d'entrer en matière.

E. 4

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. La recourante, qui succombe, prendra à sa charge les frais de procédure (art. 66 al. 1 LTF) et versera à l'intimée une indemnité de dépens (art. 68 al. 1-2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.